Deutscher Bundestag
14. Wahlperiode

Drucksache 14/871

29. 04. 99

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

A. Zielsetzung

Beibehaltung mietpreisdämpfender Regelungen.

B. Lösung

Beibehaltung der zum 1. September 1998 auslaufenden Regelung einer Kappungsgrenze von 20 vom Hundert für Wohnraum, der vor 1981 errichtet wurde und dessen Quadratmeterpreis über 8,00 DM liegt, durch Verlängerung der Regelung in § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Satz 2 Buchstabe a des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG) bis zum 31. Dezember 2002.

C. Alternativen

1. Unbefristete Verlängerung.
2. Verzicht auf eine Verlängerung.

D. Kosten der öffentlichen Haushalte

1. Haushaltsausgaben ohne Vollzugsaufwand

Keine

2. Vollzugsaufwand

Keiner

E. Sonstige Kosten

Keine

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
042 (323) – 842 00 – Mi 44/99

Bonn, den 29. April 1999

An den
Präsidenten des
Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Abs. 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 736. Sitzung am 19. März 1999 beschlossenen

Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist das Bundesministerium der Justiz.

Die Auffassung der Bundesregierung zu dem Gesetzentwurf ist in der als Anlage 2 beigefügten Stellungnahme dargelegt.

Gerhard Schröder

Anlage 1

Entwurf eines Zweiten Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe

In § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Satz 2 Buchstabe a des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3603, 3604), das zuletzt durch . . . geändert worden ist, wird die Angabe „1. September 1998“ durch die Angabe „31. Dezember 2002“ ersetzt.

Artikel 2

Übergangsvorschrift

Artikel 1 ist auf Erhöhungsverlangen, die dem Mieter in dem Zeitraum zwischen dem 1. September 1998 und dem Inkrafttreten dieses Gesetzes zugegangen sind, nicht anzuwenden.

Artikel 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tage nach der Verkündung in Kraft.

Begründung

Zu Artikel 1 (Änderung des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe)

1993 hat der Bundesgesetzgeber für Wohnungsbestände, die vor 1981 fertiggestellt wurden und deren Quadratmeterpreis über 8,00 DM liegt, die Grenze für Mieterhöhungen innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren (Kappungsgrenze) von 30 vom Hundert auf 20 vom Hundert abgesenkt. Diese Regelung ist zum 1. September 1998 ausgelaufen. Sie gilt nur noch für Mieterhöhungsverlangen, die den Mietern vor dem 1. September 1998 zugegangen sind.

Ohne diese Regelung kann es vor allem in Ballungsgebieten und bei preisgünstigen Wohnungen, die aus der Sozialbindung laufen, eine beschleunigte Mietpreisentwicklung im mittleren Marktsegment und damit einer weiteren Belastung der Mieterhaushalte kommen. Die mietpreisdämpfende Kappungsgrenze von 20 vom Hundert hat sich in der Praxis auch als sachgerecht bewährt.

In den vergangenen Jahren ist der Mietpreisindex regelmäßig stärker gestiegen als der Preisindex für allgemeine Lebenshaltungskosten. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stiegen die Mietkosten seit 1990 durchschnittlich um mehr als 30 vom Hundert, während der Gesamtindex der Lebenshaltungskosten im gleichen Zeitraum lediglich um etwa 10 vom Hundert gestiegen ist (vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Januar 1999). Besonders problematisch ist dabei die Entwicklung im mittleren und unteren Mietensegment im Altbau. In den westlichen Ländern stiegen die Mieten 1996 und 1997 im Altbau mit 4,3 vom Hundert bzw. 4,2 vom Hundert 3- bzw. $2\frac{1}{2}$mal so stark wie die allgemeinen Preise mit 1,4 vom Hundert bzw. 1,8 vom Hundert (vgl. Deutsche Bundesbank, Monatsbericht Januar 1999 sowie Wohngeld- und Mietenbericht der Bundesregierung.

Die allgemeine Preissteigerung in der Bundesrepublik Deutschland betrug 1998 nur noch 0,9 vom Hundert. Zwar hat sich auch der Wohnungsmarkt in Deutschland aufgrund der Neubautätigkeit im vergangenen Jahr im oberen Preissegment beruhigt. Für das untere Marktsegment trifft diese Tendenz jedoch nicht zu. Selbst wenn man insgesamt eine ausreichende Zahl von Wohnungen unterstellen wollte, fehlen heute immer noch ausreichend preiswerte Wohnungen. Auch für die Zukunft ist davon auszugehen, daß die Bestandsmieten voraussichtlich weiterhin im Durchschnitt doppelt so schnell wie die übrigen Lebenshaltungskosten steigen werden.

Gerade einkommensschwächere Mieter, die bevorzugt die preisgünstigeren Altbaubestände angemietet haben, sind aufgrund der Kappung bei 20 vom Hundert vor für sie untragbaren Mietsprüngen bewahrt worden. Dieses Schutzbedürfnis ist seit Einführung der Regelung im Jahre 1993 nicht geringer geworden. Da auch für die nächsten Jahre nur geringe Lohn- und Einkommenszuwächse zu erwarten sind, rechtfertigen weder die Mietentwicklung noch die Einkommensentwicklung eine Aufhebung der Kappungsgrenze von 20 vom Hundert.

Zwar wäre eine dauerhafte einheitliche Kappungsgrenze von 15 bis 20 vom Hundert einer Verlängerung der gespaltenen Kappungsgrenze von 20 vom Hundert neben der von 30 vom Hundert vorzuziehen und diese Überlegung im Rahmen der geplanten Mietrechtsnovelle zu diskutieren. In der Zwischenzeit ist eine Fortführung der zeitlich befristeten niedrigeren Kappungsgrenze von 20 vom Hundert unentbehrlich, um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und um einkommensschwache Mieter vor unzumutbaren Mietsprüngen zu schützen.

Kosten für Bund und Länder entstehen durch die Verlängerung nicht.

Zu Artikel 2 (Übergangsvorschrift)

Mieterhöhungsverlangen, die dem Mieter zwischen dem 1. September 1998 und dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes zugegangen sind, werden nicht berührt.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten)

Das frühzeitige Inkrafttreten der Gesetzesänderung ist für die mittelfristige Planung von Mietern und Vermietern sinnvoll.

Anlage 2

Stellungnahme der Bundesregierung

Die Bundesregierung teilt das Anliegen des Bundesrates, weitere Belastungen gerade einkommensschwächerer Mieter durch erhebliche Mieterhöhungen zu vermeiden.

Sie bereitet derzeit die Reform des Mietrechts vor. Auf der Grundlage des „Berichs zur Neugliederung und Vereinfachung des Mietrechts“ der Bund-Länder-Arbeitsgruppe „Mietrechtsvereinfachung“ soll das zur Zeit in verschiedenen Gesetzen geregelte private Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch zusammengeführt werden. Ziel ist es, das Wohnraummietrecht angesichts seiner großen praktischen Bedeutung übersichtlich, klar und verständlich zu regeln. Dieser Maßstab gilt auch für die Regelung der Kappungsgrenze.

Vor diesem Hintergrund sieht die Bundesregierung von einer detaillierten Stellungnahme ab.



Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53113 Bonn
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, Postfach 13 20, 53003 Bonn, Telefon: 02 28/3 82 08 40, Telefax: 02 28/3 82 08 44
ISSN 0722-8333